

3

Stadt Bülach



Öffentlicher Gestaltungsplan Bülach Nord

Bestimmungen

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

Situationsplan,
Höhenkurvenplan und
Bestimmungen

2. Bestandteile und Geltungsbereich

1 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgehalten, der zusammen mit dem „Höhenlinienplan Teilgebiet D“ integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

2 Der Situationsplan ist massgebend für:

- den örtlichen Geltungsbereich der Bestimmungen,
- die Abgrenzung der Teilgebiete A, B, C, D und E,
- die Abgrenzung der Baufelder A1-A2, B1a, B1b, B2, C1-C2, D1-D3 und E,
- die generelle Lage der geplanten Verkehrswege,
- die generelle Lage für Plätze und Pärke,
- den Ausschluss von Zugängen für Motorfahrzeuge,
- der Bereich für den Bushof,
- die Lage der Baumreihen,
- die Perimeter der Detailgestaltungspläne,
- die Baubegrenzungslinien gegenüber Strassen und Wegen,
- die örtlich begrenzte Zulassung von Hochhäusern im Sinne von § 282 ff PBG, samt Vorranggebiet für Hochhäuser
- die Lage von Park+Ride-, Bike+Ride, Kiss+Ride-Anlagen sowie des Taxistands.

3 Ergänzende Regelungen über Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen erfolgen durch öffentlich-rechtliche Verträge, Quartierpläne, ergänzende Detailgestaltungspläne oder Detailprojekte.

4 Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und der Planungsbericht sind für Folgeplanungen und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

Verhältnis zur BZO und zum
übergeordneten Recht

3. Ergänzendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird durch die Legislative festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.
- 2 Baulinien und deren Wirkung gemäss § 279 Abs. 2 PBG sowie die Grenzabstände gemäss § 270 Abs. 2 PBG bezüglich Gebäudehöhe und Abständen sind nicht anwendbar.
- 3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Durchführung von
Konkurrenzverfahren oder
Aufstellung von
Detailgestaltungsplänen

4. Qualitätssicherung

- 1 Zur Erlangung von Projekten für Bauten und Anlagen in den Teilgebieten A, C und D, sowie für den Bushof sind entweder qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen oder private Detailgestaltungspläne aufzustellen. Unabhängig vom gewählten Verfahren müssen Vorgaben zu den folgenden Inhalten gemacht werden:
 - Nutzungsverteilung,
 - Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten unter Berücksichtigung eines lärmtechnischen Gutachtens,
 - Arealinterne Zugänge und Wege (inkl. Notzufahrten),
 - Lage von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen,
 - Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Abstellplätze,
 - Lage, Grösse und Ausstattung der Bepflanzung, Freiräume und Aussenräume,
 - Raumsicherung der öffentlich zugänglichen Platzbereiche,
 - Anforderung einer besonders guten Gestaltung
- 2 Detailgestaltungspläne, die von den Vorgaben des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans und der Bau- und Zonenordnung nicht abweichen, bedürfen nur der Zustimmung durch den Stadtrat.
- 3 Der Stadtrat kann die Grundeigentümer bei Vorliegen von besonders guten Projekten von der Durchführung von Konkurrenzverfahren und/oder der Aufstellung von Detailgestaltungsplänen entbinden, sofern diese nicht gegen die gültige BZO bzw. den vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan verstossen. Die Beurteilung der Projekte hat dabei unter Beizug der Kommission für Stadtgestaltung und, wo inventarisierte Objekte betroffen sind, unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege oder einer ausgewiesenen Fachperson zu erfolgen.
- 4 Die Detailgestaltungspläne im Bereich des Bushofes sind in

Mobilitätskonzept

Absprache mit der SBB zu erarbeiten. Dabei sind die Umsteigebeziehungen Bahn-Bus und die Platzgestaltung prioritär zu bearbeiten und zu beurteilen.

5 Für die Teilgebiete C und D ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, wie das bimodale Modalsplitziel sowie der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Neuverkehr gemäss Art. 1 Abs. 2 erreicht werden kann.

6 Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben auf dem jeweiligen Baufeld der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

Umgang mit inventarisierten Objekten

5. Inventarisierte Objekte

1 Für das im Plan mit S bezeichnete Gebäude gilt die Schutzwürdigkeit gemäss Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (Gutachten Nr. 06-2009) sowie der darauf gestützten Schutzbeurteilung und des Schutzkataloges (Gutachten DENKMALaktiv und ARIAS Industriekultur vom 12. Februar 2013). Die aufgeführten Massnahmen sind bei baulichen Veränderungen und Sanierungen zu beachten.

2 Das Gebäude ist zu erhalten. Umbauten und äussere Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig.

Zulässige und unzulässige Nutzungen

6. Nutzweise

1 Im ganzen Gestaltungsplanperimeter sind bis auf den markierten Bereich im Teilgebiet B, in dem stark störende Betriebe zulässig sind, Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe gestattet.

2 Bei Wohnnutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alterswohnen und betreutes Wohnen sowie Atelierwohnungen, können die gewerblichen Anteile wie Wäscherei, Spitex, Café, Therapieräume, Büros, Bildungsstätten etc. dem Gewerbeanteil gemäss Tabelle Ziffer 7.2 zugerechnet werden. Sämtliche Räume von Betrieben für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen, wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. gelten im Sinne von Ziffer 7.2 als Gewerbeanteil.

3 Läden sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1'500 m² pro Ladeneinheit zulässig. Pro Gebäude resp. Gebäudezusammenschlüsse sind Verkaufsflächen bis höchstens 2'000 m² zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung ist das Schutzobjekt S im Baufeld C1.